Lee Heng Fong lwn Pembinaan Baru Sdn Bhd

MAHKAMAH TINGGI (ALOR SETAR) — GUAMAN SIVIL NO 25-335 TAHUN 1986
ALAUDDIN H
8 JANUARI 2001

Kontrak *— Kekecewaan — Kelewatan — Sama ada terdapat kelewatan di dalam memenuhi terma-terma perjanjian jual beli yang membentuk kekecewaan perjanjian*

Kontrak *— Pelaksanaan spesifik — Perjanjian jual beli — Sama ada terdapat kegagalan dalam pertimbangan yang membentuk pelanggaran perjanjian — Sama ada satu dekri pelaksanaan patut diberikan*

Plaintif merupakan seorang penghuni bersama beberapa orang penghuni lain di sebidang tanah yang dimiliki defendan. Defendan ialah sebuah syarikat pemaju perumahan yang telah membeli tanah tersebut untuk dimajukan sebagai satu kawasan perumahan. Defendan tidak dapat memajukan tanah tersebut kerana terdapatnya penghuni pada tanah tersebut. Oleh itu, defendan menandatangani dua perjanjian dengan plaintif di mana sebagai pertimbangan bagi defendan menjual dua unit rumah dan satu unit rumah kedai untuk dimajukan di tanah tersebut bagi plaintif, plaintif akan mengosongi tanah tersebut. Dua orang penghuni enggan mengosongi tanah tersebut dan ini diketahui oleh plaintif ketika menandatangani dua perjanjian tersebut dengan defendan dan plaintif juga menyuruh defendan mengambil tindakan undang-undang terhadap dua orang penghuni tersebut. Pemohon melalui tindakan ini ingin mendapatkan satu perintah pelaksanaan spesifik untuk dua perjanjian tersebut dan sebagai alternatif, gantirugi bagi pelanggaran kontrak. Perkara-perkara untuk diputuskan ialah: (i) sama ada dengan menandatangani dua perjanjian tersebut, plaintif mewakili semua penghuni tanah tersebut dan berjanji untuk membantu defendan mengosongkan penghuni dari tanah tersebut; (ii) sama ada plaintif berhak mendapat satu dekri pelaksanaan spesifik; dan (iii) sama ada plaintif berhak mendapat gantirugi.

Diputuskan, menolak tuntutan plaintif dengan kos:

(1) Mahkamah bersetuju dengan peguam plaintif bahawa apabila defendan menimbulkan hal ini, adalah menjadi tanggungjawabnya untuk membuktikan sedemikian. Plan 'layout' yang ditimbulkan sebenarnya tidak dikemukakan ke mahkamah ini bagi menjelaskan makna perkataan 'the said premises'. Memang wajar bagi plaintif mengatakan beliau tidak dirujuk kepada plan 'layout' kerana defendan sendiri gagal mengemukakan plan 'layout' yang disebut di dalam fasal 1 tersebut. Justeru itu, mahkamah terpaksa meneliti semula perjanjian itu bagi menentukan apakah maksud sebenar pihak-pihak (lihat ms 405E–F).

(2) Perjanjian hendaklah dibaca mengikut maksud biasa atau dengan kata lain 'ordinary and literal meaning', melainkan terdapat kekaburan atau kesamaran dalam perjanjian. Mahkamah tidak nampak apa-apa yang kabur atau tidak jelas di dalam perjanjian-perjanjian tersebut mengenai perkara ini (lihat ms 405H–I).

(3) Mahkamah berpendapat bahawa dari pembacaan dan penelitian perjanjian ini, plaintif hanya mewakili penghuni-penghuni yang menduduki premis No 1 dan No 2, Lorong Watt dan bukannya kesemua penghuni (lihat ms 406C).

(4) Dari mula perjanjian ditandatangani, plaintif telah mengetahui bahawa terdapat dua penghuni yang bermasalah dan enggan keluar dari tanah tersebut. Walaupun mengetahui akan adanya halangan di pihak defendan, plaintif masih bersedia untuk meneruskan perjanjian. Justeru itu, mahkamah tidak dapat lari daripada anggapan bahawa memang dari awal lagi plaintif telah menjangka kelewatan akan berlaku dan projek tersebut tidak akan dapat dilaksanakan, walaupun di pihaknya plaintif bersedia mengosongkan premisnya sebelum 30 Jun 1980. Daripada fakta ini, mahkamah memutuskan bahawa adalah menjadi niat pihak-pihak untuk tidak menjadikan masa sebagai 'essence of the contract' (lihat ms 407C–E).

[**English summary**

The plaintiff was one of the occupants together with some other occupants on a piece of land owned by the defendant. The defendant was a housing development company who bought the piece of land to be developed as a housing estate. The defendant could not develop the land as there were occupants on the piece of land. Hence, the defendant entered into agreements with the plaintiff wherein in consideration of the defendant selling two units of the houses and a unit of the shoplot to be developed on the land to the plaintiff, the plaintiff would vacate from the land. There were two occupants who refused to vacate from the land and this was known to the plaintiff when he entered into the two agreements with the defendant and the plaintiff even told the defendant to commence legal proceedings against the two occupants. The applicant by this action sought an order for specific performance of the two agreements and alternatively, damages for breach of contract. The issues for determination were: (i) whether by signing the two agreements, the plaintiff was representing all the occupants on the land and promised to assist the defendant in vacating all the occupants on the land; (ii) whether the plaintiff is entitled to a decree of specific performance; and (iii) whether the plaintiff is entitled to claim damages.

Held, dismissing the plaintiff's claim with costs:

(1) The court agreed with the plaintiff's counsel that when this issue was raised by the defendant, the onus was on the defendant to

prove it. The layout plan raised was not produced in court to clarify the meaning of the expression 'the said premises'. It was deemed reasonable for the plaintiff to claim that he was not referred to the layout plan because the defendant failed to produce the layout plan mentioned in clause 1. Hence, the court has to re-examine the agreement to determine what is the true meaning of the parties (see p 405E–F).

(2) The agreement has to be read according to its ordinary and literal meaning, unless there is uncertainty or ambiguity in the agreement. The court has not noticed anything vague or uncertain in the agreements regarding this issue (see p 405H–I).

(3) The court is of the opinion that from the examination and observation of this agreement, the plaintiff merely represents the occupants of premises No 1 and No 2, Lorong Watt, and not all the occupants (see p 406C).

(4) Ever since the agreement was first entered into, the plaintiff was aware that there were two problematic occupants who were unwilling to vacate the said land. Although aware of such an obstacle faced by the defendant, the plaintiff was still prepared to pursue the agreement. Hence, the court is unable to escape from the presumption that from the very beginning the plaintiff had expected delays and the project will not take place, although on his part the plaintiff is willing to vacate his premises before 30 June 1980. From the facts, the court determined that it is the intention of the parties not to make time the essence of the contract (see pp 407C–E).]

Nota-nota

Bagi kes-kes mengenai kekecewaan secara am, lihat 3(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2000 Reissue) perenggan-perenggan 2818–2848.

Bagi kes-kes mengenai pelaksanaan spesifik secara am, lihat 3(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2000 Reissue) perenggan-perenggan 3810–3862.

Kes-kes yang dirujuk

Jaafar bin Ibrahim lwn Gan Kim Kin [1985] 2 MLJ 24 (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Relif Spesifik 1950

Shakri (*Shakri & Co*) bagi pihak plaintif.
Jayadeva (*Jayadeva & Kamal*) bagi pihak defendan.

Alauddin H: Plaintif ('Lee Heng Fong') telah memfailkan tindakan ini terhadap defendan (Pembinaan Baru Sdn Bhd) untuk mendapatkan suatu perintah pelaksanaan spesifik dua perjanjian bertarikh 30 Disember 1979 ('perjanjian tersebut') di mana plaintif mendakwa menurut perjanjian

tersebut, defendan telah bersetuju memperuntukkan dan menjual kepadanya tiga buah rumah yakni dua rumah teres dengan harga RM55,000 dan RM60,000 dan sebuah rumah kedai dengan harga RM110,000. Sebagai alternatif juga, plaintif memohon gantirugi atas pelanggaran perjanjian tersebut oleh defendan.

Untuk memudahkan kefahaman, molek rasanya diberikan fakta ringkas kes ini. Plaintif merupakan salah seorang penghuni (occupant) asal premis yang dikenali sebagai No 1 dan No 2, Lorong Watt, Jitra, Kedah Darul Aman. Premis plaintif ini, bersama premis-premis penghuni lain terletak di atas sebahagian tanah yang terkandung di dalam Lot No 830, Mukim Jitra, Kedah Darul Aman ('tanah tersebut') kepunyaan defendan. Defendan pula adalah sebuah syarikat pemaju perumahan yang telah membeli tanah tersebut untuk dimajukan sebagai tapak perumahan. Walau bagaimanapun, defendan tidak dapat berbuat demikian sehingga penghuni-penghuni mengosongkan tanah tersebut. Menyedari hakikat ini, defendan telah menandatangani perjanjian-perjanjian tersebut dengan plaintif bagi memudahkan lagi usaha-usaha pemindahan penghuni-penghuni tanah tersebut. Terdapat dua penghuni di atas tanah tersebut yang enggan meninggalkan premis mereka iaitu Pn Rukumani a/p Ramasamy dan Wan Tong Aerated Water Sdn Bhd dan ini menjadi fakta yang tidak dapat dipertikaikan di dalam kes ini.

Plaintif melalui keterangannya, memberitahu bahawa seperti yang dikehendaki oleh fasal 2 perjanjian tersebut, beliau telahpun menepati janji dengan mengosongkan premisnya di No 1 dan No 2, Lorong Watt sebelum 30 Jun 1980. Plaintif juga mendakwa bahawa menurut perjanjian tersebut sebagai balasan kepada tindakannya itu, defendan akan menjual rumah yang akan disiapkan di atas tapak tersebut dengan harga yang dijanjikan. Menurut plaintif lagi, walaupun beliau telah mematuhi terma-terma di dalam perjanjian tersebut, defendan masih belum menjual rumah-rumah itu kepadanya seperti yang dijanjikan sehingga kini. Justeru itu, beliau telah memulakan tindakan sivil ini supaya defendan diperintahkan menyempurnakan perjanjian-perjanjian tersebut.

Defendan, di sebaliknya menentang keras dan menafikan tuntutan plaintif terhadapnya dan mendakwa bahawa plaintif tidak berhak terhadap satu perintah pelaksanaan spesifik mahupun gantirugi pelanggaran kontrak, dan menimbulkan pembelaan-pembelaan berikut:

(i) tidak ada perjanjian yang mengikat plaintif dan defendan.

(ii) plaintif sendiri tidak mematuhi terma perjanjian yang mana kegagalan plaintif tersebut telah mengakibatkan pihak defendan tidak dapat memajukan tanah tersebut.

(iii) plaintif sendiri gagal menepati jaminan yang diberikan secara lisan kepada defendan yang beliau akan menggunakan jasa baiknya untuk memastikan bahawa semua penghuni di atas tanah tersebut berpindah.

(iv) tindakan plaintif adalah 'premature' dan salah di sisi undang-undang.

Defendan melalui keterangannya yang diberi oleh Cheong Wai Meng ('DW1') iaitu Pengarah Alternate Syarikat telah memberitahu mahkamah

bahawa kedua-dua perjanjian yang dimasuki oleh defendan dan plaintif adalah satu perjanjian bersyarat di mana plaintif sebagai wakil kepada kesemua penghuni yang menduduki tanah tersebut bersetuju bahawa kesemua penghuni akan memberi milikan kosong kepada defendan. Sebagai balasan kepada tindakan plaintif, defendan pula bersetuju memajukan tanah tersebut dan menjual rumah-rumah yang dibina kepada mereka ('penghuni-penghuni'). Menurut DW1 lagi, semasa perjanjian tersebut ditandatangani satu plan 'layout' yang menunjukkan kedudukan kesemua premis-premis di atas tanah tersebut telah disertakan. Menurutnya fasal 1 perjanjian, telah menyatakan bahawa:

> The occupant represents all and every person presently at and/or occupying the premises marked in red in the layout plan hereto and having the occupant's address above written ('the said premises').

DW1 seterusnya menyatakan bahawa perkataan, 'the said premises' di dalam fasal 1 merujuk kepada premis-premis plaintif dan premis-premis Wan Tong Aerated Water Sdn Bhd dan Pn Rukumani. Menurutnya lagi fasal 1 jelas menunjukkan bahawa plaintif mewakili setiap dan kesemua penghuni dan telah bersetuju untuk mengosongkan tanah tersebut sebelum atau pada 30 Jun 1980. Malangnya, terdapat dua penghuni iaitu Wan Tong Aerated Water dan Pn Rukumani yang enggan keluar daripada tanah tersebut sehingga defendan terpaksa memfailkan kes ke mahkamah bagi mendapatkan perintah milikan kosong. Menurut DW1 lagi, di dalam plan 'layout', Lot 830 ini akan dipecahbahagi dan dijadikan Lot No 103–107, dan di sinilah terletaknya premis Wan Tong Aerated Sdn Bhd dan Pn Rukumani. Juga menjadi dakwaan defendan bahawa plaintif bukan sahaja gagal mematuhi terma perjanjian yakni memastikan bahawa milikan kosong diberikan sepenuhnya kepada defendan malah menasihatkan defendan untuk memfailkan tindakan mahkamah terhadap Wan Tong Aerated Water Sdn Bhd dan Pn Rukumani.

Seterusnya, peguam defendan menghujahkan bahawa menurut fasal 1 dan fasal 2 perjanjian, plaintif yang mewakili kesemua penghuni adalah bertanggungjawab bagi memastikan kesemua penghuni mengosongkan tanah tersebut sebelum 30 Jun 1980. Disebabkan kegagalan plaintif melaksanakan tanggungjawabnya maka plaintif tidak berhak mendapat pelaksanaan spesifik perjanjian-perjanjian tersebut mahupun gantirugi untuk pelanggarannya. Menurut peguam defendan lagi, kesan dari kegagalan plaintif melaksanakan apa yang sepatutnya menurut perjanjian, maka tidak ada lagi perjanjian yang mengikat plaintif dan defendan. Menurut peguam defendan, P1 dan P2 hanyalah merupakan rundingan di pihak defendan untuk mendapat milikan kosong tanah tersebut dan plaintif pula dipertanggungjawabkan untuk melaksanakannya. Maka dengan kegagalan sendiri, plaintif kini tidak lagi berhak untuk mendapatkan rumah-rumah yang dijanjikan.

Bagi menyokong hujahannya, peguam defendan merujuk kepada kes *Jaafar bin Ibrahim lwn Gan Kim Kin* [1985] 2 MLJ 24 di mana Mahkamah Persekutuan memutuskan bahawa janji perayu mendapat kelulusan sebelum atau pada 31 Disember 1977 adalah merupakan 'condition predecent' bagi kontrak yang dimasuki oleh pihak-pihak. Kegagalan perayu

mendapat kelulusan pada tarikh yang ditetapkan menyebabkan kontrak itu batal.

Plaintif menafikan bahawa beliau mewakili penghuni-penghuni lain. Adalah dihujahkan bagi plaintif bahawa tiada keterangan yang menunjukkan bahawa beliau menjadi wakil mahupun ketua penghuni-penghuni di atas tanah tersebut. Menurutnya, beliau hanya mewakili penghuni-penghuni di No 1 dan No 2, Lorong Watt seperti yang tertera di dalam fasal 1 P1 dan P2. Beliau tidak mewakili kesemua penghuni premis-premis yang menduduki sebahagian Lot 830. Menurutnya lagi, jika benar beliau mewakili kesemua penghuni-penghuni di atas tanah tersebut, mengapakah terdapat dua perjanjian berasingan untuk No 1 dan No 2, Lorong Watt. Sekiranya beliau mewakili semua penghuni-penghuni maka satu perjanjian sahaja sudah memadai.

Apakah benar seperti yang dihujahkan oleh defendan bahawa perjanjian itu adalah satu perjanjian bersyarat yang berkehendakkan plaintif sebagai wakil kepada penghuni-penghuni, memastikan bahawa semua penghuni-penghuni di Lot 830 itu mengosongkan tanah tersebut? Defendan, di dalam menegakkan dakwaannya, cuba bersandar kepada fasal 1 perjanjian yang menyebut:

> the occupant represents all and every person occupying the premises marked in red in the layout plan ...,

Defendan juga menyatakan bahawa plan 'layout' yang dinyatakan di atas merujuk kepada semua premis-premis di atas tanah tersebut.

Dengan hormatnya, saya bersetuju dengan peguam plaintif bahawa apabila defendan menimbulkan hal ini, adalah menjadi tanggungjawabnya untuk membuktikan sedemikian. Plan 'layout' yang ditimbulkan sebenarnya tidak dikemukakan ke mahkamah ini bagi menjelaskan makna perkataan 'the said premises'. Memang wajar bagi plaintif mengatakan beliau tidak dirujuk kepada plan 'layout' kerana defendan sendiri gagal mengemukakan plan 'layout' yang disebut di dalam fasal 1 tersebut. Justeru itu, mahkamah terpaksa meneliti semula perjanjian itu bagi menentukan apakah maksud sebenar pihak-pihak.

Plaintif menandatangani dua perjanjian, iaitu bagi premis No 1, Lorong Watt dan premis No 2, Lorong Watt. Apabila diteliti, P1 dan P2 jelas menunjukkan alamat plaintif untuk kedua-dua premis tersebut. Saya merujuk kepada ayat di baris ketiga, fasal 1 yang menyebut 'having the occupant's address above written'. Di sini adalah jelas bagi saya bahawa 'occupant' yang mewakili kesemua penghuni merujuk kepada penghuni-penghuni yang menduduki premis yang tertera di dalam perjanjian P1 dan P2 sahaja iaitu premis yang beralamat di No 1 dan No 2, Lorong Watt dan bukan membawa maksud kesemua penghuni yang menduduki Lot 830. Perjanjian hendaklah dibaca mengikut maksud biasa atau dengan kata lain 'ordinary and literal meaning', melainkan terdapat kekaburan atau kesamaran dalam perjanjian. Saya tidak nampak apa-apa yang kabur atau yang tidak jelas di dalam perjanjian-perjanjian tersebut mengenai perkara ini.

DW1 berpendapat bahawa plaintif adalah wakil kepada semua penghuni semata-mata berdasarkan fasal 1 perjanjian. Memandangkan bahawa DW1 turut hadir dan terlibat dalam semua perbincangan antara plaintif dan defendan adalah mustahil sekiranya beliau tidak tahu tentang kedudukan plaintif sebenarnya yakni samada beliau menjadi ketua kepada penghuni-penghuni atau sebaliknya. Malahan semasa disoalbalas ia telah menyatakan bahawa penghuni-penghuni diberi perjanjian. Adakah ini bermaksud bahawa setiap penghuni diberi satu perjanjian. Saya petik apa yang dikatanya 'for occupants they were given the agreement'. Kalau nyataan ini boleh ditafsirkan bahawa setiap penghuni diberikan perjanjian, ini bermakna bukan plaintif sahaja yang menandatangani perjanjian, malahan kesemua penghuni. Justeru, kita tidak boleh mengatakan bahawa plaintif mewakili kesemua penghuni.

Oleh yang demikian, saya berpendapat bahawa dari pembacaan dan penelitian perjanjian ini, plaintif hanya mewakili penghuni-penghuni yang menduduki premis No 1 dan No 2, Lorong Watt dan bukannya kesemua penghuni.

Bertolak dari situ, persoalan yang timbul sekarang ialah adakah plaintif berhak kepada satu dekri pelaksanaan spesifik berdasarkan perjanjian tersebut? Sepertimana yang kita sedia maklum, dekri pelaksanaan spesifik adalah merupakan satu remedi equiti yang boleh diberikan oleh mahkamah di dalam sesuatu kes yang melibatkan perlanggaran atau pelanggaran kontrak/perjanjian. Perlu diingatkan bahawa kuasa ini adalah satu kuasa budibicara Mahkamah. Kuasa ini hanya boleh dilaksanakan di dalam kes-kes tertentu di mana pada hemat Mahkamah ianya adalah sesuai, wajar dan adil.

Menyentuh pelaksanaan kuasa mahkamah ini, penulis di dalam buku *Cheshire, Fifoot and Furmston's Law of Contract* (Singapore and Malaysia Ed), menyatakan di ms 907:

> The exercise of the equitable jurisdiction to grant specific performance is not a matter of right in the person seeking relief, but of discretion in the court. This does not mean that the decision is left to the uncontrolled caprice of the individual judge, but that a decree which would normally be justified by the principles governing the subject may be withheld, if to grant it in the particular circumstances of the case will defeat the ends of justice. Lord Parker said:
>
> > 'Indeed, the dominant principle has always been that equity will only grant specific performance if, under all the circumstance, it is just and equitable so to do.'

Di negara kita, skop dan penguatkuasaan dekri pelaksanaan spesifik telah diperuntukkan dengan lebih jelas di dalam Akta Relif Spesifik 1950.

Berbalik kepada fakta-fakta kes di hadapan mahkamah ini, persoalannya sekarang ialah adakah plaintif layak untuk diberi satu dekri pelaksanaan spesifik? Di dalam keadaan kes ini mahkamah perlu memutuskan samada sudah wujud satu pelanggaran kontrak di pihak defendan untuk menjustifikasikan satu dekri pelaksanaan spesifik kepada plaintif. Plaintif cuba menegakkan haknya di bawah perjanjian tersebut dengan menyatakan bahawa beliau telah mengosongkan premisnya

A sebelum 30 Jun 1980, dan apabila defendan gagal menyerahkan rumah-rumah yang dijanjikan maka satu pelanggaran kontrak telah berlaku di pihak defendan. Saya berpendapat bahawa pembacaan fasal-fasal 1 dan 2 perjanjian hendaklah dibuat secara menyeluruh dan tidak secara berasingan atau 'in isolation' berlandaskan kepada fakta-fakta yang ada di sekelilingnya. Sebagai balasan kepada pengosongan premis plaintif, B memanglah defendan telah bersetuju untuk memajukan tanah tersebut sebagai projek perumahan dan kemudiannya akan menjual rumah-rumah itu dengan harga yang dijanjikan. Pada hakikatnya, defendan memang bersedia dan berhajat untuk memajukan tanah tersebut sejak dari tarikh perjanjian lagi. Walau bagaimanapun bagi meneruskan hasrat mereka C untuk memajukan tanah tersebut, tanah tersebut perlu dikosongkan sepenuhnya. Tetapi malangnya mereka tidak dapat memulakan projek tersebut kerana terdapat dua penghuni yang enggan keluar dari tanah tersebut. Di dalam keadaan demikian, saya berpendapat bahawa tidak berlaku kegagalan balasan di pihak defendan yang boleh menyebabkan satu pelanggaran kontrak. Dari mula perjanjian ditandatangani, plaintif telah D mengetahui bahawa terdapat dua penghuni yang bermasalah dan enggan keluar dari tanah tersebut. Walaupun mengetahui akan adanya halangan di pihak defendan, plaintif masih bersedia untuk meneruskan perjanjian. Justeru itu, saya tidak dapat lari daripada anggapan bahawa memang dari awal lagi plaintif telah menjangka kelewatan akan berlaku dan projek tersebut tidak akan dapat dilaksanakan, walaupun di pihaknya plaintif E bersedia mengosongkan premisnya sebelum 30 Jun 1980. Daripada fakta ini, saya memutuskan bahawa adalah menjadi niat pihak-pihak untuk tidak menjadikan masa sebagai 'essence of the contract'.

Selanjutnya, plaintif kini tidak boleh mendakwa bahawa beliau telah mematuhi terma perjanjian dan seterusnya mahukan defendan F melaksanakan janji mereka, walaupun pada masa perjanjian ditandatangani, beliau mengetahui dan dapat menjangka keadaan ini akan berlaku. Tambahan lagi, plaintif sendiri yang menasihatkan defendan untuk memulakan tindakan mahkamah terhadap kedua-dua penghuni yang enggan keluar. Di pihak defendan pula, saya berpendapat bahawa mereka telah berusaha mencari jalan untuk mengeluarkan kedua-dua penghuni dari G tanah tersebut. Mereka tidak hanya berdiam diri tetapi telah mengambil tindakan undang-undang terhadap kedua mereka. Malangnya, tindakan mereka itu belum selesai sehingga kini. Di dalam situasi begini, saya berpendapat bahawa perjanjian ini bukanlah satu perjanjian yang mustahil atau 'impossible' dilaksanakan bagi menjadikan ia satu 'frustrated contract', yang akan terjumlah kepada kontrak terbatal. Alasan saya adalah: H

1 Keengganan kedua penghuni itu memang sudah diketahui sebelum dan semasa perjanjian ditandatangani dan ianya bukanlah satu perubahan radikal yang berlaku selepas perjanjian ditandatangani.

2 Ia bukanlah satu perjanjian yang mustahil dilaksanakan, apa yang perlu I adalah masa. Memandangkan niat pihak-pihak untuk tidak menjadikan masa sebagai 'essence of the contract' maka saya berpendapat bahawa ruang adalah terbuka bagi pihak-pihak untuk mencari penyelesaian bagi kepentingan bersama. Saya juga berpendapat bahawa pihak-pihak tidak

boleh dipersalahkan di atas keadaan yang berlaku. Tetapi apa yang pasti bagi saya ialah plaintif sememangnya tidak berhak kepada satu dekri pelaksanaan spesifik atas alasan-alasan yang telah saya berikan di atas.

Plaintif juga menuntut gantirugi untuk pelanggaran perjanjian tersebut. Seperti yang saya telah jelaskan tadi, pada tahap ini tidak berlaku pelanggaran kontrak. Walau bagaimanapun, saya berpendapat bahawa tindakan plaintif untuk mengosongkan premisnya dan berpindah ke tempat lain patut diambil kira oleh defendan di dalam usaha-usaha penyelesaian oleh pihak-pihak. Pada masa yang sama plaintif juga perlu menimbangkan bahawa sekiranya beliau tidak berpindah, beliau masih menduduki tanah kepunyaan defendan dan atas pendudukan itu, beliau mesti membayar yang sepatutnya. Inilah di antara perkara-perkara yang perlu diberi pertimbangan oleh pihak-pihak di dalam usaha mencapai penyelesaian.

Berdasarkan alasan-alasan di atas, tindakan plaintif ditolak dengan kos.

Tuntutan plaintif ditolak dengan kos.

Dilaporkan oleh Moy Saw Han